L'ARTICLE 12, MODE D'EMPLOI

Périmètres créés en application du 3ème alinéa de l'article 12 de la loi « Grenelle II »

Parue au JO du 13 juillet 2010.

Article L 111-6-2 du code de l'urbanisme

Rédacteur : Philippe Aramel.
Date de rédaction : 26 octobre 2010.

I. Rappel du contenu de la loi

L'article 12 de la loi Grenelle II prévoit que dans un délai de six mois à compter de sa publication, *"le permis de construire (...) ne pourra plus s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre… " (1er alinéa de l'article 12 de la loi Grenelle II / article L 111-6-2 du Code de l'Urbanisme)*.
Ainsi, le maire ne pourra plus faire référence au règlement du plan local de l'urbanisme (PLU) pour refuser les dispositifs encouragés par cette loi.

Ces dispositifs peuvent être :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, l'isolation par l'extérieur, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les volets isolants ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de l'énergie solaire, éolienne, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'elles correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

L'ensemble de ces procédés a un fort impact sur l'aspect des constructions et sur leur insertion dans le paysage.

A compter du 14 janvier 2011, dans les espaces situés hors de toute servitude de protection -c'est à dire les espaces où l'avis de l'architecte des bâtiments de France n'est pas requis- et à l'exterieur du cœur des parcs nationaux, le maire sera dans l'obligation d'accepter les travaux listés ci-dessus, y compris lorsque ceux-ci entraînent la destruction d'un patrimoine architectural ou la dégradation d'un paysage.

De nombreuses communes possèdent des espaces ayant une réelle qualité paysagère ou comportant un patrimoine architectural, sans toutefois faire l'objet d'une protection. Sur ces espaces, il est vivement souhaitable que l'impact de ces travaux puisse être contrôlé.

L'article 12 précédemment cité a prévu cette possibilité et permet aux communes de *"délimiter des périmètres, après avis de l'architecte des bâtiments de France, par délibération du conseil municipal (...) motivés par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines" (3ème alinéa du même article).*

La loi prévoit également que le périmètre soit créé par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local de l'urbanisme. Ces périmètres peuvent alors être établis à l'échelle d'une communauté de communes. Cette disposition permet ainsi d'établir des périmètres sur un ensemble paysager cohérent en s'affranchissant des limites administratives communales.

II. Déroulement de l'étude

Définition des espaces à préserver

La commune ou la communauté de communes décide de créer un ou plusieurs périmètre(s) sur des espaces paysagers ou bâtis non protégés par une servitude de protection. Le projet de périmètre peut être, soit élaboré en interne, si la commune dispose d'un service compétent, soit par un architecte, urbaniste ou paysagiste, soit par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE). Dans les deux derniers cas, cette prestation fait normalement l'objet d'une rémunération.

Elaboration du projet de périmètre

Le projet de périmètre doit comprendre :

a. Le rappel de l'article 12 du Grenelle II ou L 111-6-2 du Code de l'Urbanisme.
b. La justification du périmètre créé : il s'agit d'une analyse paysagère ou patrimoniale des secteurs à inclure dans le périmètre mettant en évidence la qualité des paysages ou du patrimoine architectural à préserver.
Un texte court, étayé par quelques vues photographiques, suffit à démontrer l'intérêt d'un territoire. L'annexe I constitue un bon exemple de justification.
c. Une carte de la commune ou de la communauté de communes sur laquelle sont portés précisément le ou les périmètres créés.
d. La définition écrite des limites du ou des périmètres : « les limites du périmètre sont constituées par le ruisseau de …, la route départementale n°…, etc… ».

Avis de l'architecte des bâtiments de France

L'avis de l'architecte des bâtiments de France est une pièce obligatoire qui doit être annexé au dossier. Il atteste de l'intérêt des paysages ou du patrimoine architectural inclus dans le périmètre.
Cet avis doit être rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du périmètre finalisé par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local de l'urbanisme.
Passé ce délai de deux mois, cet avis est réputé favorable.

L'annexe II propose un modèle d'avis de l'architecte des bâtiments de France.

III. Approbation du périmètre

Mise à la disposition du public

Le projet de délibération, accompagné du projet de périmètre et de l'avis de l'architecte des bâtiments de France est *« mis à la disposition du public en vue de recueillir ses observations pendant une durée d'un mois avant la réunion du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public »*.
A noter : la création de ce périmètre ne nécessite pas d'enquête publique.

Création du périmètre

Le périmètre est créé par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local de l'urbanisme.
L'annexe III propose un modèle de délibération de création d'un périmètre.

IV. Conséquence de la création d'un périmètre

Sur l'ensemble du périmètre approuvé, le maire ou l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire conservera la possibilité de s'opposer à l'installation des dispositifs encouragés par la loi Grenelle II.

La consultation de l'architecte des bâtiments de France sur les demandes de travaux n'est pas requise.

Le refus délivré à la déclaration préalable ou au permis de construire se fondera sur la situation du bâtiment concerné à l'intérieur du périmètre créé, afin de préserver le paysages ou le patrimoine architectural.

L'annexe IV propose un modèle de refus opposé par le maire à une demande de travaux à l'intérieur d'un périmètre approuvé.

V. Modification éventuelle du document d'urbanisme

La création d'un périmètre n'entraîne pas la modification du PLU existant. Le nouveau périmètre est simplement intégré au document d'urbanisme comme une servitude classique.

Le périmètre créé ne comportent aucune disposition réglementaire, par conséquent, il ne complète pas les règles contenues dans le PLU qui peut rester silencieux sur les dispositifs dont l'installation est encouragée par la loi « Grenelle II ».

Afin de disposer de prescriptions architecturales sur le périmètre créé, il peut être opportun, lors d'une future modification du PLU, de compléter ce règlement en fixant des règles concernant les dispositifs évoqués.

Dans ce cas, le rapport de présentation du PLU devra reprendre l'analyse mettant en évidence la qualité du patrimoine architectural ou des paysages contenue dans le document de création du périmètre. En effet, l'insertion de cette analyse dans le PLU permet de satisfaire au dernier alinéa de l'article L 111-6-2 du code de l'urbanisme : *«Toute règle nouvelle qui (…) interdirait ou limiterait l'installation des dispositifs (…) fait l'objet d'une justification particulière »*.

Le règlement du PLU peut alors intégrer de nouvelles dispositions, notamment dans l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions de chaque zone.

L'annexe V propose des exemples de nouvelles règles pouvant compléter l'article 11 du PLU.

ANNEXES

Annexe I : exemple de justification paysagère d'un périmètre

« La pente naturelle associée aux rythmes fuyants et parallèles des rangées de vignes créent un effet de perspective en attirant le regard sur les Dentelles de Montmirail d'une part et la ripisylve de l'Ouvèze d'autre part. [Cet ensemble présente une grande qualité paysagère qu'il convient de préserver] (…) Dans ce paysage à dominante viticole essentiellement constitué d'éléments bas, [certaines interventions] constituent un point d'attraction du regard (…) pouvant s'avérer néfaste, car de dimension ou couleur sans harmonie avec le paysage viticole environnant » Extrait de l'étude du CAUE de Vaucluse sur la commune de Vacqueyras.

Annexe II : exemple d'avis de l'architecte des bâtiments de France

L'avis de l'architecte des bâtiments de France pourra prendre la forme suivante :

« Vous m'adressez pour avis le projet de délimitation sur votre commune d'un périmètre créé en application du 3ème alinéa de l'article L 111-6-2 du code de l'urbanisme.

L'analyse paysagère contenue dans le rapport de présentation met en évidence la qualité du paysage et l'intérêt du patrimoine architectural de certains espaces de votre commune qui méritent effectivement d'être préservés.
Ces espaces ne sont actuellement soumis à aucune servitude de protection au titre du patrimoine architectural ou des sites naturels.
La création d'un périmètre au titre de l'article L 111-6-2 du code de l'urbanisme sur ces espaces afin de les préserver apparaît donc pleinement justifiée.
La pertinence de la délimitation du périmètre, englobant les espaces les plus intéressants de votre commune, n'appelle aucune remarque de ma part.

En conclusion, j'émets un avis favorable à ce projet de périmètre ».

Annexe III : modèle de délibération de création d'un périmètre

« L'article 12 de la loi Grenelle II prévoit que le permis de construire ne peut plus s'opposer à l'utilisation des dispositifs suivants :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, l'isolation par l'extérieur, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les volets isolants ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de l'énergie solaire, éolienne, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'elles correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

L'ensemble de ces procédés a un fort impact sur l'aspect des constructions et sur leur insertion dans le paysage. Or, notre commune dispose d'un patrimoine

architectural et de paysages non protégés dont il est souhaitable de conserver le caractère.

A ce titre, il a été décidé d'établir un périmètre créé en application du 3ème alinéa de l'article L 111-6-2 du code de l'urbanisme (article 12 de la loi « Grenelle II »).

Ce périmètre permet au maire de s'opposer à toute demande portant sur les travaux cités précédemment, lorsque ceux-ci portent atteinte au patrimoine bâti ou non bâti, aux paysages ou perspectives monumentales et urbaines.

Le document présentant ce périmètre a été mis à disposition du public en mairie pendant un mois, du …/…/… au …/…/… avec l'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France en date du …/…/…

La prochaine modification du plan local de l'urbanisme intégrera l'ensemble de ces dispositions.

Il est demandé au conseil municipal :

- *D'ADOPTER le périmètre ainsi établi.*

Le conseil municipal, après avoir délibéré, adopte le périmètre joint en annexe à la présente délibération, à la majorité des voix, avec … voix pour, … voix contre, … abstention(s).

Ainsi délibéré ».

Annexe IV : modèle de refus opposé par le maire à une demande de travaux

« Le maire…
…Vu le périmètre établi en application du 3ème alinéa de l'article L 111-6-2 du code de l'urbanisme, approuvé le …/…/… et justifié par la protection du patrimoine bâti ou non bâti et des paysages ;
Considérant que le projet présenté dans [la déclaration préalable / le permis de construire] consiste en [nature des travaux] sur une habitation située dans le périmètre précité ;
Considérant que ce projet dénature l'aspect de ce périmètre et porte atteinte aux caractères et à l'intérêt des lieux avoisinants ;

Arrête
Article 1

Il est fait opposition [à la déclaration préalable / au permis de construire] ».

Annexe V : exemples de règles pouvant compléter le PLU

Concernant les matériaux d'isolation thermique :

- « La mise en place d'isolation par l'extérieur sur les bâtiments existants n'est pas autorisée afin de préserver l'aspect des façades anciennes et de ne pas dissimuler les décors et modénatures de façades : appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux… »

Concernant les volets isolants :

- « Les volets en bois sur les bâtiments existants doivent être conservés ou restitués à l'identique (même aspect, même matériau) ».

Concernant les capteurs solaires ou photovoltaïques :

- *« l'utilisation des capteurs solaires ou photovoltaïques en toiture des bâtiments existants est interdite afin de préserver l'aspect des toitures traditionnelles avoisinantes, les ensembles bâtis et le paysage ».*
- *«l'utilisation des capteurs solaires ou photovoltaïques sur les nouvelles constructions est autorisée à condition que ces dispositifs ne soient pas visibles depuis l'espace public ainsi qu'en vues lointaines vers la construction projetée. Dans tous les cas, leur utilisation ne peut être envisagée que sous la condition de faire partie intégrante du projet architectural ».*

Concernant les capteurs et les toitures végétalisées :

- *« La couverture des constructions sera réalisée en (tuiles rondes, tuiles plates, ardoises, etc…) en harmonie avec les toitures traditionnelles afin de préserver l'aspect des ensembles bâtis ».*
- *« L'aspect des toitures anciennes des bâtiments existants sera préservé. En conséquence, lors des travaux de réfection, seule l'utilisation du matériau de couverture existant ou supposé d'origine est autorisée. L'utilisation de capteurs solaires, de panneaux photovoltaïques, de plaques de toitures non recouvertes ou de toits végétalisés n'est pas autorisée ».*

Concernant les pompes à chaleur :

- *« L'installation de pompes à chaleur en applique contre les façades visibles de l'espace public n'est pas autorisée. Elles devront être :*
  - *soit encastrées dans le mur et dissimulées par des vantelles ou une grille en ferronnerie ;*
  - *soit installées dans le comble de l'immeuble ;*
  - *soit disposées dans une partie du bâtiment non visible depuis l'espace public ».*

Cette liste de règles n'est bien évidemment pas exhaustive…